



VIVER EM CONDOMÍNIO

Propriedade - *Multifracção, Serviços e Gestão de Condomínios, Lda*

Rua Heliodoro Salgado, nº14, 1º andar, sala 2, 3880-232 Ovar - Telef. 256 570 170 - Fax, 256 570 179 - E-mail: info@multifraccao.com

Nº. 9 - DEZEMBRO DE 2005 - DISTRIBUIÇÃO GRATUITA AOS CONDÓMINOS DA MULTIFRACÇÃO

REPRODUÇÃO PROIBIDA

!

PRIMEIRA COLUNA

Ao longo do ano que agora termina, a Multifracção sofreu várias alterações. Mudou-se para um novo e mais acolhedor espaço; aumentou o seu quadro de pessoal; melhorou o site na internet; passou a realizar as reuniões dos prédios mais próximos no seu escritório, com maior comodidade para os condóminos, etc.

Desejaríamos ter melhorado ainda mais, mas estamos conscientes que já oferecemos um serviço profissional e digno aos condóminos que em nós confiaram. Para eles o nosso obrigado, com a promessa que tudo continuaremos a fazer para não os desiludir e continuar a merecer a sua confiança.

Apelamos para que nos apresente as suas críticas e sugestões que só nos ajudarão a melhorar o nosso serviço.

Expressamos os nossos sinceros votos de **FESTAS FELIZES** e que no novo ano consigam concretizar os vossos sonhos.

Boas Festas

Dr. Vítor Amaral

**NOVO CONTACTO
PARA CLIENTES
DA TMN
961313222**

COMO REAGIR EM CASO DO ELEVADOR PARAR

Quando um elevador fica imobilizado, é necessário adoptar procedimentos por quem está encerrado e por quem efectua o resgate.

PÁGINA 3

PRECAUÇÕES COM OS ESQUENTADORES

Uma fuga de gás num esquentador pode causar não só pequenos e médios incêndios, como pode levar à asfixia e consequente morte dos residentes. Conheça as precauções que deve tomar.

PÁGINA 2

SEGURO DE RECHEIO: (IN)DISPENSÁVEL?

Incêndios, inundações, quebra de vidros, roubos e tempestades são alguns dos riscos aos quais a sua casa está exposta. Conheça as condições de subscrição do seguro que protege os bens do seu lar, alargando as coberturas do seguro multi-riscos condomínio ao interior da sua fracção, por menos de um café por semana.

PÁGINA 3

VÍCIOS E DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO: O QUE SÃO E COMO RECLAMAR

PÁGINA 2



Visite-nos em:

www.multifraccao.com

QUEM SOMOS

Sérgio Manuel Costa Pinho



O Sérgio Pinho é colaborador da Multifracção desde Março de 2001. É o responsável pelo departamento de Seguros e pelo departamento de Obras, além de também representar a Multifracção em diversas assembleias.

Além disso, é também mediador de seguros. O conhecimento sobre o funcionamento e as exigências das seguradoras granjeiam-lhe uma capacidade de liderança na resolução de sinistros e na mediação de seguros. Desta forma, é responsável pela participação dos sinistros ocorridos nos edifícios administrados pela Multifracção, acompanhando os peritos aos locais de sinistro e dando seguimento ao processo até à sua conclusão.

No sector de Obras, o Sérgio Pinho acompanha e inspecciona, juntamente com o engenheiro António Costa, todo o decurso das obras nos diversos condomínios, desde o processo de iniciação até à conclusão, assegurando que serão efectuadas conforme o aprovado em assembleia e de acordo com o caderno de encargos e/ou contrato de empreitada.

Rigoroso e exigente no trabalho que desenvolve, é um dos activos da empresa mais acarinhados pelos condóminos e pelos clientes dos seguros, precisamente pela dedicação e profissionalismo com que aborda os assuntos.

O Sérgio é natural de Ovar e reside em Válega. Gosta de “conviver e conversar com as pessoas”, mas também dedica algum do seu tempo livre ao Carnaval de Ovar.

NÃO SE ESQUEÇA:

- colabore com a sua administração de condomínio
- seja zeloso com os bens do condomínio
- não perturbe os restantes condóminos
- respeite o direito ao silêncio, descanso e tranquilidade
- não suje o edifício
- comunique avarias por telefone, fax, mail, carta ou deixando comunicação na caixa de condomínio
- cumpra o regulamento interno do edifício
- liquide as suas quotas de condomínio atempadamente através da seguinte forma:
 - deslocando-se aos nossos escritórios efectuando o pagamento em numerário ou em cheque
 - enviando por correio cheque cruzado à ordem da Multifracção ou deixá-lo na caixa de condomínio (deverá mencionar o nome, a(s) fracção(ões) e o(s) mês(es) em pagamento)
 - por transferência bancária para o NIB 0045 3220 40177731636 64 da Caixa Agrícola (enviando a posteriori a prova de transferência)
- esteja presente e participe nas assembleias e, no caso de impossibilidade, faça-se representar
- tome decisões tendo em conta o interesse do condomínio, em detrimento do interesse individual
- utilize a sua fracção apenas de acordo com o fim a que se destina
- caso opte pelo seguro individual, apresente anualmente o comprovativo da existência do mesmo (apólice e recibo de quitação)

VÍCIOS E DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO: O QUE SÃO E COMO RECLAMAR

As palavras “vícios” e “defeitos” de construção podem, por si só, induzir em erro, pois, apesar da sua semelhança, têm sentidos técnicos diferentes. Ambos podem gerar danos à própria obra, como a moradores e mesmo a terceiros e podem ser aparentes e facilmente detectáveis ou estar ocultos e ser detectados anos após a aquisição da fracção.

Os vícios ocultos mais frequentes são: estruturas mal dimensionadas provocando fendas; drenagem deficiente das caves; isolamento deficiente dos terraços, originando infiltrações; isolamento térmico e acústico deficientes; instalações sanitárias e rede de esgotos mal executados; instalações eléctricas insuficientes.

A principal diferença entre vícios e defeitos é que enquanto que os vícios “são falhas que tornam o imóvel impróprio para o uso, ou lhe diminuem o valor”, os defeitos “são falhas que podem afectar a saúde e segurança do consumidor”.

É importante uma vistoria geral à edificação acompanhada de uma listagem dos defeitos visíveis, quer nas áreas comuns como nas particulares. Para tal, os condóminos devem colaborar, inspeccionando a sua própria fracção e informando o administrador por escrito.

Então, o administrador encetará contactos com o construtor no sentido de resolver o problema. Se, por ventura, as negociações amigáveis não resultarem, restará a via judicial, mas só se o prédio estiver dentro do prazo de garantia. Neste caso, o juiz deverá nomear um perito para realizar a vistoria ao edifício e a acção seguirá os seus trâmites normais.

É preciso ter em conta que a garantia dos imóveis é de 5 anos a contar da data da entrega, mas se nesse prazo alguma obra de melhoria tiver sido realizada, a garantia pode deixar de ser válida pois pode alterar os itens assegurados.

Existindo garantia, esta abrange os vícios que ponham em causa a segurança e solidez da construção, como os defeitos que se venham a revelar. Quem responde por esta garantia legal é o empreiteiro, tal como o vendedor do imóvel.

PRECAUÇÕES COM ESQUENTADORES

Uma fuga de gás num esquentador pode causar não só pequenos e médios incêndios, como pode levar à asfixia e conseqüente morte dos residentes. Por isso, há várias precauções que devem ser tomadas. Em primeiro lugar, o piloto só deve ser aceso na altura em que for necessária a água quente (tomar banho, lavar a louça, etc), e deve estar desligado no restante tempo.

Quanto à temperatura, deve ser devidamente regulada, não se devendo utilizar a temperatura máxima para todas as situações. Assim, em vez de ligar sempre a temperatura máxima no esquentador para depois regular com água fria, opte por utilizar o botão de controlo de distribuição de gás do próprio esquentador.

Se ainda não instalou um esquentador e pensa fazê-lo, não se esqueça que as substâncias nocivas que são geradas devem ser conduzidas para o exterior, pelo que o esquentador deve ser instalado com uma chaminé com altura mínima de 35 centímetros e com terminal tipo “T”. Além disso o local deve ser arejado e com permanente ventilação.

Para terminar, lembre-se que o esquentador tem de ser examinado uma vez por ano por um serviço de assistência técnica de sua confiança.

Seguro de recheio: (in)dispensável?

Provavelmente já se interrogou sobre se valerá a pena ter um seguro de recheio, que engloba os bens que possui no interior da sua fracção, em conjunto com o seguro Multi-riscos do edifício (cobre o edifício da sua fracção e a pernilagem que lhe cabe nas partes comuns).

O esforço na aquisição da habitação, nos equipamentos e móveis de sua casa, na maior parte das vezes com recurso ao crédito bancário, representa um

investimento considerável no peso das obrigações das famílias ao final do mês.

Tendo em conta este esforço, é uma penalização "pesada demais" ver-se privado, de um momento para o outro, em usufruir dos bens adquiridos, em

virtude da ocorrência de um sinistro.

Nesse sentido, aconselhamos que proteja os bens contra os acontecimentos inesperados, por um preço que é acessível a todas as famílias. Senão vejamos: Se contratar o seguro de recheio por um capital de 15 mil euros, o prémio anual é pouco mais de 30 euros, ou seja, cerca de um café por semana.

Se precaver o seu lar com o seguro de recheio, em conjunto com o seguro Multi-Riscos Condomínio, fica garantido um leque de coberturas que restitui a sua comodidade e o seu bem perdido.

Considerando o preço e as coberturas abrangidas, valerá a pena correr riscos?



COBERTURAS:

Quando subscrever um seguro Multi-riscos ou de recheio é importante ter em atenção diversos aspectos. Em primeiro lugar, veja as coberturas existentes no seguro que pretende e compare com outras companhias. De seguida, esteja atento às franquias (parte que cabe ao segurado suportar em caso de sinistro). Veja também se o preço está dentro dos limites e se não contrata opções que não se adequam à sua situação. Por último, tente assegurar se a seguradora/mediador estará disponível para o ajudar e orientar na hora do sinistro. Se pretender mais esclarecimentos, deverá contactar-nos.

COBERTURAS

Incêndio
Raio
Explosão
Furto ou Roubo
Tempestades
Inundações
Danos por água
Rebentamento de canos
Torneiras abertas
Chuva, neve ou granizo
Alimentos de terras
Queda de aviões
Choque de veículos
Derrame de óleo
Greve e tumultos
Derrame de água
Quebra de antenas
Remoção de escombros
Reparações temporárias
Quebra de vidros
Perda de rendas
Honorários de arquitectos
Riscos Eléctricos
Fenómenos Sísmicos

FRANQUIA

s/ franquia
s/ franquia
s/ franquia
s/ franquia
s/ franquia
s/ franquia
s/ franquia
s/ franquia
s/ franquia
10 %
s/ franquia
s/ franquia
s/ franquia
s/ franquia
s/ franquia
s/ franquia
s/ franquia
s/ franquia
10 %
5 %

Como reagir em caso do elevador parar

Há várias causas que levam à paragem intempestiva de um ascensor, nomeadamente falhas no equipamento e/ou avarias resultantes da má utilização do mesmo, como portas e cabina.

Quando um elevador fica imobilizado com alguém no interior, é necessário adoptar determinados procedimentos por quem está encerrado e por quem efectua o resgate.

Recomenda-se por isso que, acima de tudo, se mantenha calmo e traquilo, pedindo por ajuda, quer accionando o alarme do elevador, quer telefonando para o exterior. Nos ascensores mais actuais existe um sistema de comunicação que coloca os passageiros em contacto com o serviço de emergência da empresa responsável pela manutenção.

Outra medida que deve tomar é nunca tentar sair por si mesmo da cabine, pois a causa provável da paragem pode ser apenas momentânea e o ascensor pode entrar em funcionamento repentinamente, causando ferimentos ou até mesma a morte.

A pessoa que efectuar o resgate deverá ter em atenção determinados procedimentos e instruções existentes na casa das máquinas, não esquecendo que deve começar por cortar a alimentação eléctrica ao elevador. Fundamental é também tranquilizar a pessoa presa na cabina, informando-a que vai proceder ao resgate. De seguida, leve manualmente a cabina até ao nível do piso para que possa abrir a porta, consoante as instruções.

Em qualquer situação, o melhor é chamar a empresa de manutenção do ascensor.

NOTE:

O Decreto-Lei nº 320/2002 de 28 de Dezembro de 2002, no artigo 17, obriga os ascensores que não possuam o controlo de carga, a serem dotados de um dispositivo (Pesa-cargas) que terá de ser colocado até Março de 2006

SABIA QUE:

Águas Furtadas - Geralmente refere-se ao último andar de uma casa ou prédio, aproveitado sob o madeirado do telhado. As janelas que servem para iluminar e ventilar são chamadas de trapeiras ou águas-furtadas, podendo estar num plano vertical.

Caixa de ar - Para garantir bom isolamento térmico e acústico, as paredes exteriores são normalmente executadas em paredes duplas, separadas entre elas por uma caixa de ar.

Junta de dilatação - Corte feito em toda a extensão dos elementos construtivos destinados a amortecer os efeitos da variação de volume devida ao calor sobre os outros elementos.

Tubo de queda - Tubo vertical que canaliza os esgotos para o exterior.

ATENDIMENTO

SEGUNDA A SEXTA-FEIRA : 10H00 - 12H30 e 15H00 - 19H00.
SÁBADOS: 9H00 - 12H00.

CONTACTOS

GERAL: 256.570170 / CONTABILIDADE/QUOTA: 256.570171 / CONTENCIOSO: 256.570172
OBRAS: 256.570173 / SEGUROS: 256.570178 / FUNCIONÁRIO EXTERIOR: 937017001
FAX: 256 570179 / TELEMÓVEIS: 937017002/961313222/919717288



Serviços e Gestão de Condomínios, Lda.

ASSEMBLEIAS

As assembleias já marcadas para os meses de Dezembro/05 e Janeiro/06 são as seguintes:

DIA	HORA	PRÉDIO	COLABORADORES PRESENTES NAS REUNIÕES
09 Dez.	21H00	Edifício Parque dos Cedros, em Pedroso	Dr. Paulo Costa, Sérgio Pinho e António Resende
10	09H30	Rua da Ascensão, em Válega	Dr. Vítor Amaral e Sérgio Pinho
10	14H00	Rua de Macau, lote 44 e 45, em Válega	Dr. Paulo Costa e Sérgio Pinho
12	21H00	Rua Irmãos Oliveira Lopes, 380, em Ovar	Dr. Paulo Costa e António Resende
16	19H00	Rua Pedra Alva, 253, em Arcozelo	Dr. Vítor Amaral
16	21H00	Rua Zagalo dos Santos, 35-51, em Ovar	Dr. Paulo Costa e José Costa
17	10H00	Edifício Outeiro, em Arrifana	Dr. Vítor Amaral e Sérgio Pinho
17	14H00	Rua Nunes da Silva, 62, em Ovar	Dr. Vítor Amaral e António Resende
17	14H00	Rua Nunes da Silva, 44, em Ovar	Dr. Paulo Costa e Sérgio Pinho
17	17H00	Edifício Moinho de Vento, S. Félix da Marinha	Dr. Paulo Costa e António Resende e Sérgio Pinho
17	21H00	Edifício S. Pedro, no Furadouro	Dr. Paulo Costa e Sérgio Pinho
19	20H30	Edifício Office Center, em Ovar	Dr. Vítor Amaral
20	21H00	Edifício Park II, em Ovar	Dr. Vítor Amaral e António Resende
21	21H00	Edifício Torre, em Esmoriz	Dr. Paulo Costa e António Resende
21	21H00	Edifício S. Gabriel, em Santa Maria da Feira	Dr. Vítor Amaral e Sérgio Pinho
22	21H00	Rua Alexandre Herculano, 60, em Ovar	Dr. Vítor Amaral e António Resende
22	21H00	Rua Ponte Readada, 70/74, em Ovar	Dr. Paulo Costa e Sérgio Pinho
27	21H00	Edifício Noveuropa, em S. Paio de Oleiros	Dr. Paulo Costa, Sérgio Pinho, António Resende, José Costa
27	21H00	Edifício Aldeia-Mar, em Arcozelo	Dr. Vítor Amaral
28	21H00	Edifício Chloé, em Vila Nova de Gaia	Dr. Paulo Costa, Sérgio Pinho, António Resende
28	21H00	Edifício Galerias Santo António, S. João Madeira	Dr. Vítor Amaral e Jorge Bandeira
29	21H00	Edifício Sargaçal 1, em Válega	Dr. Vítor Amaral e António Resende
29	21H00	Edifício Sargaçal 4, em Válega	Dr. Paulo Costa e Sérgio Pinho
04 Jan.	21H00	Rua Dr. Jacinto Nunes, 14, no Porto	Dr. Vítor Amaral
06	21H00	Edifício Jardins da Arruela, lote 1, em Ovar	Dr. Paulo Costa e Sérgio Pinho
06	21H00	Edifício S. Nicolau, em Santa Maria da Feira	Dr. Vítor Amaral e António Resende
13	21H00	Edifício Vila Marinha, em S. Félix da Marinha	Dr. Paulo Costa e Sérgio Pinho
13	21H00	Rua Jorge Barradas, 382-414, em Ovar	Dr. Vítor Amaral, José Costa
14	10H00	Rua Nunes da Silva, 87, em Ovar	Dr. Vítor Amaral
14	14H00	Av ^a dos Descobrimentos, 415	Dr. Paulo Costa e António Resende
14	14H00	Edifício Alto Saboga, em Ovar	Dr. Vítor Amaral, Sérgio Pinho, José Costa
14	17H00	Edifício Cunha, no Furadouro	Dr. Paulo Costa, Sérgio Pinho e José Costa
14	17H00	Praceta Belmiro Adelino, em Ovar	Dr. Vítor Amaral e António Resende
14	21H00	Edifício Habitovar, 7-11, em Ovar	Dr. Paulo Costa e António Resende
14	21H00	Rua do Loureiro, 37-39, em Ovar	Dr. Vítor Amaral, Sérgio Pinho e José Costa
18	21H00	Rua Marquês Sá da Bandeira, em Vila Nova Gaia	Dr. Vítor Amaral
19	21H00	Rua Santo António, 188, em São João da Madeira	Dr. Paulo Costa e António Resende
19	21H00	Rua Monsenhor Miguel Oliveira, em Ovar	Dr. Vítor Amaral e Sérgio Pinho
20	21H00	Rua António Valente Fonseca, em Válega	Dr. Paulo Costa e António Resende
20	21H00	Rua Alexandre Herculano, 119, São João Madeira	Dr. Vítor Amaral e Sérgio Pinho
21	14H00	Rua Gago Coutinho, 47, no Furadouro	Dr. Paulo Costa e Sérgio Pinho
21	14H00	Edifício Praça do Sol, no Furadouro	Dr. Vítor Amaral e António Resende
21	17H00	Rua Gago Coutinho, 78, no Furadouro	Dr. Paulo Costa e Sérgio Pinho
21	17H00	Edifício Praça da Varina, na Torreira	Dr. Vítor Amaral, António Resende e José Costa
21	21H00	Edifício Villa-Giesta, em Oliveira de Azeméis	Dr. Vítor Amaral e Sérgio Pinho
21	21H00	Edifício Rossio, em Esmoriz	Dr. Paulo Costa, António Resende e Sérgio Pinho
27	21H00	Edifício S. Cristóvão I, em Ovar	Dr. Vítor Amaral e Sérgio Pinho
27	21H00	Edifício S. Cristóvão II, em Ovar	Dr. Paulo Costa e António Resende
28	10H00	Rua 10, 952, em Espinho	Dr. Vítor Amaral, Dr. Paulo Costa e António Resende

COMPAREÇA ÀS ASSEMBLEIAS. PARTICIPE. NÃO DEIXE QUE OS OUTROS DECIDAM POR SI. CASO NÃO POSSA ESTAR PRESENTE, POR FAVOR FAÇA-SE REPRESENTAR. NÃO PRECISA DE JUSTIFICAR A SUA AUSÊNCIA. PRECISA APENAS DE DECLARAR POR ESCRITO QUE SE FAZ REPRESENTAR NA ASSEMBLEIA.